# Bail commercial : Les dispositions de la loi 49-16 relatives à la résiliation pour non-paiement sont d’ordre public et priment sur les clauses contractuelles contraires (CA. com. Casablanca 2024)

| Identification | | | |
|---|---|---|---|
| **Ref**<br>56203 | **Juridiction**<br>Cour d'appel de commerce | **Pays/Ville**<br>Maroc / Casablanca | **N° de décision**<br>3908 |
| **Date de décision**<br>20240716 | **N° de dossier**<br>2024/8225/3336 | **Type de décision**<br>Arrêt | **Chambre** |

| Abstract | |
|---|---|
| **Thème**<br>Résiliation du bail, Baux | **Mots clés**<br>Résiliation du bail, Référé, Ordre public, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi 49-16, Expulsion du preneur, Clause résolutoire, Chèque sans provision, Bail commercial |
| **Base légale** | **Source**<br>Non publiée |

# Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé prononçant l'expulsion d'un preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'articulation entre les clauses résolutoires contractuelles et les dispositions d'ordre public de la loi 49-16. Le juge de première instance avait fait droit à la demande d'expulsion en constatant l'acquisition de la clause résolutoire.

L'appelant soutenait, d'une part, que le bailleur n'avait pas respecté la procédure de mise en demeure prévue au contrat et, d'autre part, que la condition de trois mois d'impayés requise par l'article 33 de la loi 49-16 n'était pas remplie, un des mois ayant été réglé par chèque. La cour écarte le premier moyen en rappelant que les dispositions de la loi 49-16 relatives à la résiliation du bail sont d'ordre public et que toute clause contractuelle y dérogeant est réputée nulle.

Elle rejette également le second moyen en retenant que la remise d'un chèque bancaire revenu impayé pour insuffisance de provision ne constitue pas un paiement libératoire. Dès lors, le défaut de paiement pour une durée de trois mois était bien caractérisé, rendant le preneur en état de demeure.

En conséquence, la cour d'appel de commerce confirme l'ordonnance d'expulsion entreprise.

# Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة س. بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 07/06/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 2723 بتاريخ 06/05/2024 في الملف عدد 2292/8117/2024 والقاضي بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل الكائن برقم 138 شارع أنفا والزرقطوني الدار البيضاء. والتصريح بأن هذا الأمر مشمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون. وبتحميل المستأنف عليها الصائر.

في الشكل :

حيث بلغ الأمر الاستعجالي المطعون فيه للطاعنة بتاريخ 30/05/2024 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي مما يكون الاستئناف المقدم بتاريخ 07/06/2024 حسب البين من تأشيرة كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء قد تم داخل الأجل القانوني وما دام أن الطعن المقدم استوفت من خلاله الطاعنة باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الأمر المطعون فيه أن شركة C.E.A. تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه تعرض فيه أن المدعى عليها تكتري منها المحل التجاري الكائن ب138 شارع انفا وشارع الزرقطوني الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 70.000,00 درهم وأن العقد ينص على انه اذا توقف المكري على سداد الوجيبة الكرائية المتفق عليها لمدة شهرين فإنه من حق العارضة استرجاع المحل المكتراة وذلك بعد إنذار المكتري داخل أجل 15 يوما وهو الشيء الذي قامت به العارضة إلا أن المدعى عليها رغم توصلها بالانذار فإنها لم تقم بالأداء، لذلك تلتمس العارضة إفراغ المدعى عليها وكل من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المذكور مع النفاذ المعجل والحكم بغرامة تهديدية 1000 درهم عن كل يوم تأخير مع تحميل المدعى عليها الصائر. وعزز المقال بالوثائق التالية: نسخة من عقد كراء – إنذار ومحضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 29/04/2024 جاء فيها أن مقال المدعية يخلو من الاشارة الى نوعي الشركتين طرفي الدعوى وهذا خرق للفصل 32 من قانون المسطرة المدنية كما ان المدعية أوردت في مقالها اسم الشركة العارضة مكتوبا بالحروف اللاتينية فقط مما يعد خرقا للفصل الخامس من دستور المملكة المغربية واحتياطيا في الموضوع أن الدعوى سابقة لاوانها مادام ان العارضة بلغت بتاريخ 13/03/2024 في حين ان المدعية تقدمت بمقالها الحالي بتاريخ 29/03/2024 أي قبل مرور أجل 15 يوم كاملة كما أن المدعية لم تحترم شروط عقد الكراء الرابط بينها وبين العارضة خصوصا البند 13 منه كما ان الشروط التي تتطلبها المادة 33 من القانون 16–49 غير متوفرة في نازلة الحال لكون العارضة لم تتوقف عن اداء واجبات الكراء مدة 3 أشهر بل أدت جميع واجبات الكراء باستثناء شهر فبراير وشهر مارس من سنة 2024 وأن شهر يناير 2024 المطالب به في الانذار تم اداؤه بواسطة شيك بنكي صادر عن العارض تحت عدد 339959 يحمل مبلغ 70.000,00 درهم لذلك تلتمس العارضة اساسا التصريح بعدم قبول الطلب واحتياطيا التصريح بعدم الاختصاص.

وبعد مناقشة القضية صدر المر المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفته شركة س..

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الأمر الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى به وجاء تعليلاته ناقصة ومناقضة لمعطيات النازلة ووثائقها السائدة وللمقتضيات القانونية خاصة المادة 33 من قانون 16-49. وأنه خلافا لما ذهب إليه الأمر المذكور فان المستأنف عليها لم تحترم ولم تفعل مقتضيات عقد الكراء الرابط بينها وبين العارضة خاصة البند 13 الذي ينص على أنه في حالة عدم أداء الكراء لمدة شهرين يجب عليها إرسال إشعار للعارضة من أجل أداء ما بذمتها داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل وفي حالة عدم الأداء داخل الأجل المذكور فان المستأنف عليها بصفتها مكرية توجه إنذارا للمستانفة يتضمن عزمها على تفعيل مقتضيات البند 13 في حالة عدم الأداء وأن عقد الكراء يصبح مفسوخا بعد مرور شهرين على التوصل بالإنذار الأخير. وأن الأمر الابتدائي لم يلتفت إلى مقتضيات عقد الكراء وتفعيلها علما أن العقد شريعة المتعاقدين ويقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئيها طبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق ل ع. وانه من جهة أخرى فمقتضيات المادة 33 من قانون 16-49 لا يمكن تطبيقها إلا عند توافر شروط محددة أهمها أن يتوقف عن أداء واجبات الكراء لمدة ثلاثة أشهر، والحال أنه في النازلة فالمؤكد أنها لم تتوقف عن أداء واجبات الكراء سوى لمدة شهرين لا غير ما دام أن كراء شهر يناير 2024 تم أداؤه من طرفها عن طريق شيك بنكي بمبلغ 70.000.00 درهم مسحوب على ت.و. بنك مؤرخ في 19/02/2024. وبالتالي فان مقتضيات المادة 33 من قانون 16-49 تبقى غير قابلة للتنفيذ أو التفعيل. والتمست لاجل ما ذكر إلغاء الأمر الاستعجالي المستأنف والتصريح من جديد بعدم قبول الطلب وعند الاقتضاء رفضه لعدم توافر مبرراته العقدية والقانونية. وتحميل المستأنف عليها الصائر. وارفقت مقالها بنسخة من الأمر الاستعجالي وغلاف التبليغ وصورة للشيك.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 09/07/2024 جاء فيها أنه من حيث احترام مقتضيات البند 13.1 من عقد الكراء ومقتضيات المادة 33 القانون 16-49: ان المستأنفة تزعم ان المستأنف عليها لم تحترم مقتضيات عقد الكراء الرابط بينهما خصوصا البند 13 من العقد المذكور، وخلافا لما تتمسك به المستأنفة فانه بالرجوع إلى عقد الكراء المؤرخ في 27 فبراير 2023 في بنده 13.1 يتبين من خلاله أن الطرفين اتفقا على أن عدم اداء واجبات الكراء شهرين موجب للفسخ. وأن المستأنفة توصلت بإنذار من طرف المستأنف عليها يحثها من أجل أداء واجبات الكراء المتخلذة بذمتها ومنحتها أجل 15 يوما لأداء ما بذمتها ، وأن المستأنفة أصرت على المماطلة والامتناع و أصرت على عدم أداء واجبات الكراء عن الفترة من فاتح يناير 2024 الى غاية فاتح مارس 2024 مما يبقى معه الشرط الفاسخ لعقد الكراء المنصوص عليه في البند عقد الكراء والمنصوص عليه كذلك بموجب المادة 33 من القانون رقم 16-49 متحققا ومنتجا لآثاره القانونية المتمثلة في فسخ عقد الكراء طالما أن المادة 33 من القانون المذكور أقرت سريان فسخ عقد الكراء بوجود الشرط الفاسخ في عقد الكراء وبتبليغ المكتري بإنذار من اجل اداء واجبات الكراء ومنحه أجل 15 يوما للأداء يبقى بدون جواب. وأن المستأنفة (المكترية) رغم توصلها بهذا الإنذار بتاريخ 13/03/2024 فإنها لم تستجب لمضمونه ، فتكون بذلك حالة المطل ثابتة في حقها ويصبح بالتالي الشرط الفاسخ نافذا في مواجهتها، مما يجعلها (المكرية) محقة في المطالبة بإفراغه من المحل المكرى. وأنها بادرت الى تقديم طلب الافراغ بتاريخ 29/03/2024 أي بعد اجل 15 يوما من تاريخ توصل المستأنفة بالإنذار فتكون بذلك احترمت مقتضيات المادة 33 من قانون 16-49 و كذا البند 1-13 من عقد الكراء الرابط بين الطرفين. وأن المستأنفة لم تدل بأي شيء يفيد أدائها لواجبات الكراء المخلدة ما بذمتها.

ومن حيث زعم المستأنفة اداء واجب الكراء لشهر يناير 2024: فالمستانفة تزعم انها قامت بأداء واجب الكراء لشهر يناير 2024 بواسطة شيك بنكي رقم 339959 مسحوب على ت.و. بنك مؤرخ في 19/02/2024 ، وأنها تسلمت بالفعل الشيك المذكور ولكن عند تقديمها للشيك المذكور قد استخلاص قيمته ارجع لها بعلة أن المؤونة غير كافية. والتمست لاجل ما ذكر تأييد الحكم الابتدائي لصوابيته.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 09/07/2024 حضرها ذ/ عبد الكريم بيفادن عن ذ/ عبد الرحيم بيفادن عن المستانفة و الفي بالملف بمذكرة جوابية لذ/ العنبوري رامية للتأييد تسلم الحاضر نسخة منها والتمس اجلا ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 16/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عابت المستانفة على الأمر الاستعجالي المطعون فيه مجانبته للصواب لعلل عددتها ضمن اسباب الاستئناف المفصلة أعلاه.

وحيث بخصوص الدفع بخرق بمقتضيات الفصل 13 من العقد المبرم بين الطرفين فيبقى دفعا مردودا لأن مقتضيات قانون 49.16 هي من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها فمجرد الاتفاق على إنهاء عقد الكراء بطريقة محددة لا تاثير له لوقوعه باطلا لتعلق الأمر بقواعد من النظام العام، فالعمل بعقود كراء العقارات أو المحلات الخاضعة لقانون 49.16 لا ينتهي إلا طبقا لمقتضيات هذا القانون ويعتبر كل شرط مخالف باطلا، وفي جميع الأحوال فإنه بملامسة ظاهر الوثائق وأهمها عقد الكراء فإن المستانفة لم تف بالتزاماتها المترتبة بذمتها ومن أهمها أداء واجبات الكراء المحددة في الإنذار رغم مرور الأجل المحدد في 15 يوم مما يحق للمستانف عليها تفعيل مقتضيات المادة 33 من قانون 49.16 فيكون الدفع أو التمسك بمقتضيات العقد غير مؤسس قانونا ويتعين رده.

وحيث بخصوص الدفع بكون المطل غير محقق بخصوص المدة المطالب بها وبكون شهر يناير 2024 مؤدى يبقى بدوره دفعا غير ذي اعتبار لأن الثابت من ظاهر الوثائق أن الشيك رقم 339959 المسحوب عن ت.و. بنك والمؤرخ في 19/02/2024 المستدل به من طرف الطاعنة المقابل لشهر يناير المذكور قد ارجع بملاحظة المؤونة غير كافية مما يكون معه المطل محققا في نازلة الحال الشيء الذي يجعل الدفع المثار غير ذي أساس سليم ويكون حليفه الرد.

وحيث تكون الاسباب المتمسك بها من طرف الطاعنة غير مبنية على اساس سليم ويتعين ردها وتأييد الأمر الاستعجالي.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين إبقاء الصائر على عاتق المستانفة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه